

กฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเทศบาลซึ่งมีอยู่หลายฉบับ ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535 แต่ที่จะขอนำเสนอในขณะนี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ซึ่งเกี่ยวกับการสร้างบ้าน ที่อยู่อาศัย โกดังเก็บของ เป็นต้น โดยเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง และ รื้อถอนอาคาร ซึ่งก่อนที่จะดำเนินการ ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารนั้น ต้องทำอย่างไรตามกฎหมายก่อน ซึ่งอาจเป็นข้อสงสัยว่าถ้าสร้างบ้านบนที่ดินของเราเองต้องทำตามกฎหมายด้วยหรือ แต่ในความเป็นจริงแล้ว ก่อนจะสร้างบ้านต้องมีการขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนจึงจะลงมือก่อสร้างได้ ซึ่งในที่นี้พนักงานท้องถิ่นก็คือ นายกเทศมนตรีนั่นเอง

สำหรับความหมายของ การก่อสร้าง ดัดแปลง และรื้อถอนอาคารนั้น อธิบายให้เข้าใจง่ายๆ การก่อสร้างก็คือก่อสร้างใหม่ทั้งหมด การดัดแปลงคือดัดแปลงเพิ่มเติมจากของเดิม เช่น มีการขยายห้องน้ำ หรือขยายอาคาร ส่วนการรื้อถอนอาคาร ก็คือ รื้อให้พัง ส่วนอาคารนั้น ตามกฎหมายให้หมายความรวมถึง รั้ว ทาง ท่อระบายน้ำ ป้าย พื้นทึ่กัลับริด จอดรถ ซึ่งอาจฟังดูแปลกที่คำว่าอาคารหมายความรวมถึง รั้ว ป้าย แต่ในเมื่อกฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ การก่อสร้าง รั้ว ป้าย ก็ต้องขออนุญาตเช่นเดียวกัน และก็เคยมีคำพิพากษาได้ตัดสินไว้ว่า เฝิงที่ก่อสร้างใช้ในการค้าขาย มีวัสดุค้ำหลังคาไว้มีลักษณะเป็นการชั่วคราว ก็มีสภาพเป็นอาคาร ก็ต้องขออนุญาตก่อสร้างเช่นกัน ดังนั้นแน่นอนว่าเดินที่ที่ใช้ประโยชน์เพียงชั่วคราวในงานแต่ง ย่อมถือเป็นอาคารตามกฎหมายแล้วก็ต้องขออนุญาต แต่มีข้อยกเว้นตามกฎหมายที่ว่าหากมีกำหนดรื้อถอนไม่เกิน 10 วันก็ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ดังนั้นถ้าเป็นการตั้งเดินที่สำหรับงานแต่ง งานศพ งานบวช ไม่เกิน 10 วัน กฎหมายยกเว้นให้ไม่ต้องขออนุญาต

สำหรับการขออนุญาตก็ต้องไปติดต่อสำนักงานช่าง เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ซึ่งสรุปพอคร่าวๆ ได้ว่าต้องมีการยื่นแบบแปลนอาคาร และต้องเป็นแบบแปลนที่สถาปนิกและวิศวกรลงชื่อรับรองโครงสร้างว่าได้มาตรฐานถูกต้องด้วย ซึ่งตรงนี้จะมีการใช้ช่าง ประชาชนที่ต้องการจะสร้างบ้านก็ต้องจ้างช่างให้เขียนแบบแปลนก่อสร้าง แต่หากต้องการประหยัดค่าเขียนแบบก็สามารถติดต่อสำนักงานช่าง เพื่อขอแบบแปลนสำเร็จรูปซึ่งสามารถนำแบบดังกล่าวไปยื่นขอก่อสร้างได้เลยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรับรองแบบของวิศวกรหรือสถาปนิกอีกครับ

พอมาถึงตรงนี้จะขออธิบายเพิ่มเติมถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดให้มีการขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนที่จะลงมือก่อสร้าง เพราะถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ ทุกคนก็จะก่อสร้างตามอำเภอใจ และอาจจะเกิดเหตุพิพาทกันได้ สมมุติว่าถ้ามีที่ดินอยู่แปลงหนึ่งมีพื้นที่ติดกันกับอีกแปลงหนึ่ง เจ้าของที่ดินอยากจะทำบ้านสักหลัง แล้วก็ลงมือสร้างเต็มพื้นที่ สร้างหลังคาติดกับที่ของอีกแปลงหนึ่ง เมื่อฝนตกน้ำก็ไหลเข้าที่ของอีกแปลงหนึ่ง แน่แน่นอนก็จะเกิดปัญหาได้ กฎหมายจึงได้กำหนดให้ก่อนลงมือก่อสร้างเจ้าของที่ดินต้องยื่นขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตก่อน ซึ่งเจ้าหน้าที่ก็จะได้มีโอกาสได้ตรวจสอบว่าแบบแปลนที่ยื่นมานั้น ถูกต้องตามกฎหมายและสามารถก่อสร้างได้หรือไม่ หากได้ก็ออกใบอนุญาตให้ หากไม่ได้ก็จะสั่งให้แก้ไข อย่างกรณีที่ยกตัวอย่าง การสร้างบ้านจนชิดแนวเขตที่ดินของผู้อื่นย่อมทำไม่ได้ เจ้าหน้าที่ก็จะมีการสั่งให้แก้ไขและชี้แจงให้ว่าอย่างไรถูกหรือผิด และกรณีนี้ก็จะเป็ผลดีกับเจ้าของอาคารเองที่ไม่ลงมือก่อสร้างก่อนเพราะหากเป็นกรณีที่ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เจ้าหน้าที่ก็จะมีการสั่งให้รื้อถอนในส่วนที่

ผิดกฎหมาย เจ้าของอาคารก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างแล้วก็ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนในส่วนที่ไม่ถูกต้องอีก สมมุติว่าเสียค่าก่อสร้างไป 10,000 บาท และต้องเสียค่ารื้อถอนอีก 5,000 บาทก็ไม่เกิดประโยชน์อะไร เจตนารมณ์ของกฎหมายคือไม่อยากจะเสียเงินไปโดยเปล่าประโยชน์ ถ้าทำไม่ถูกต้องก็จะได้แก้ไขให้ถูกต้องก่อนลงมือก่อสร้าง

ขอยกตัวอย่างอีกสักตัวอย่าง สมมุติว่าเจ้าของที่ดินสร้างบ้าน 2 ชั้นในที่ดินของตนเองโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่ไม่ได้สร้างขีดเขตที่ดินของคนอื่นหรือมีระยะเว้นไม่ถูกต้องตามกฎหมาย แต่เจ้าของที่ดินไปจ้างช่างรับเหมาก่อสร้างที่ไม่มีฝีมือและสร้างไม่ถูกต้องตามมาตรฐานวิชาชีพ ปรากฏว่าช่างได้ทำการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม เช่น โครงสร้างอาคาร เสาคาน ไม่สามารถรับน้ำหนักอาคารได้ จนเกิดอาคารถล่มทับคนงานได้รับบาดเจ็บหรือล้มตาย ซึ่งหากมีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างก่อน เทศบาลก็จะไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอย่างแน่นอน เพราะเป็นการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม เจตนารมณ์ของกฎหมายก็คือต้องการจะสร้างความปลอดภัยให้กับชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ในเรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่สำคัญมากเพราะอาจเกิดอันตรายถึงชีวิตได้หากก่อสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ผู้ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตมีความผิดตามกฎหมายอีกด้วย คือถ้ามีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ก็มีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ คือ จะผิดฐานก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งกฎหมายบอกว่าจะมีความผิดในทันทีที่มีการก่อสร้าง และจะมีความผิดเรื่อยๆ ไปจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต แต่การที่จะทราบได้อย่างแน่ชัดว่าได้มีการก่อสร้างเมื่อใดเป็นเรื่องยาก ในทางปฏิบัติก็จะถือตามที่ช่างเขตซึ่งเป็นนายช่างเทศบาลมีหน้าที่ในการควบคุมตรวจดูในเขตของตนว่าอาคารได้มีการก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตหรือไม่ หากไม่ได้รับอนุญาต นายช่างก็จะรายงานหัวหน้าแล้วก็เทศบาลจะออกคำสั่งให้ ผู้ก่อสร้างมายื่นขออนุญาตภายใน 30 วัน ถือว่าผู้ก่อสร้างได้ทำผิดกฎหมายแล้ว แต่ยังให้โอกาสผู้ก่อสร้างต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายใน 30 วัน หากไม่มาภายในกำหนดก็จะส่งเรื่องให้เนติกรดำเนินการตามกฎหมาย คือการแจ้งความดำเนินคดีกับตำรวจให้เอาผิดกับผู้ฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน ปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท แต่โทษที่ค่อนข้างจะหนักคือกฎหมายยังกำหนดเพิ่มเติมอีกว่า ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับอีก ไม่เกินวันละ 1 หมื่นบาทตลอดเวลาฝ่าฝืนจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เมื่อถึงเวลาพิจารณาคดี ศาลก็จะพิพากษาลงโทษปรับเป็นรายวันนับแต่วันที่ช่างได้ตรวจพบการกระทำผิดและจะปรับเป็นรายวันไปเรื่อยๆจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต สมมุติว่าคดีนี้ผู้ฝ่าฝืนลงมือ ก่อสร้างอาคารเมื่อ 1 มกราคม 2558 แล้วว่าที่ผู้ฝ่าฝืนจะได้ขออนุญาตและได้รับอนุญาตเมื่อ 1 กรกฎาคม 2558 คดีนี้ศาลก็จะปรับเป็นเวลาทั้งหมด 6 เดือน สมมุติว่าปรับวันละ 100 บาท เป็นเวลา 6 เดือน หรือประมาณ 180 วัน ก็ต้องถูกปรับ 18000 บาท แต่ศาลอาจปรับมากกว่านั้นจำนวนเงินก็ต้องมากขึ้นแต่เท่าที่ผ่านมา ซึ่งเคยมีคดีประเภทนี้ผู้ฝ่าฝืนถูกปรับเป็นเงินหลายแสนบาท และนอกจากนี้กฎหมายยังมีบทลงโทษที่หนักขึ้นอีกนั่นคือหากเป็นอาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม (คือเพื่อการค้าขาย) ต้องได้รับโทษเพิ่มเป็นสองเท่า จึงถือเป็นหน้าที่ที่ผู้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานก่อนลงมือดำเนินการดังกล่าวต่อไป

นายกัณฑ์ กฤตราชนันต์

เนติกรชำนาญการพิเศษ